

UZASADNIENIE

Do Rady Miasta Gdańska 19 czerwca 2026 roku wpłynęła skarga Pani XY, uzupełniona pismem z dnia 30 czerwca 2026 roku. Skarżąca wniosła skargę dotyczącą sposobu rozpatrywania przez jednostki Miasta Gdańska zgłoszeń odnoszących się do lokalu komunalnego przy ul. XY w Gdańsku oraz prowadzonej sprawy związanej z jego wykupem. W skardze wskazano, że od marca 2026 r. mieszkańcy przekazywali organom informacje, które ich zdaniem mogą mieć znaczenie dla oceny uprawnień do najmu lokalu oraz procedury jego sprzedaży. Zdaniem skarżących kierowane pisma nie doczekały się merytorycznych odpowiedzi odnoszących się do podnoszonych okoliczności. Skarżący wyrazili obawy, że zgłaszane przez nich informacje nie są weryfikowane lub uwzględniane przy podejmowaniu decyzji przez właściwe jednostki miasta, co może prowadzić do nieprawidłowego gospodarowania mieniem komunalnym. W związku z powyższym skarżący wniesli o zbadanie prawidłowości sposobu rozpatrywania ich zgłoszeń, ustalenie, czy właściwe jednostki podjęły działania wyjaśniające oraz wskazanie, czy zgłaszane okoliczności zostały uwzględnione w prowadzonej sprawie dotyczącej wykupu lokalu.

W myśl art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691 t.j., dalej jako: „k.p.a.”) przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Gdańska przeprowadziła postępowanie wyjaśniające i zwróciła się do Zastępczyni Prezydenta Miasta Gdański- Emilii Łodzińskiej oraz do Dyrektora Gdańskich Nieruchomości z prośbą o wyjaśnienie. W odpowiedzi Prezydent wyjaśnił, że po otrzymaniu zgłoszeń mieszkańców dotyczących lokalu komunalnego przy ul. XY właściwe jednostki Miasta Gdańska podjęły czynności wyjaśniające. Wskazano, że najemca lokalu złożył wniosek o jego wykup, natomiast sąsiedzi wielokrotnie informowali organy miejskie o wątpliwościach dotyczących faktycznego zamieszkiwania najemcy w lokalu oraz zasadności jego sprzedaży. W odpowiedzi podkreślono, że zarówno Gdańskie Nieruchomości, jak i Wydział Mieszkalnictwa oraz Wydział Skarbu analizowały przekazywane informacje i prowadziły postępowania wyjaśniające. W rezultacie Wydział Skarbu odstąpił od sprzedaży lokalu na rzecz najemcy z uwagi na uzasadnione wątpliwości dotyczące związania najemcy z lokalem i jego centrum życiowego. Wskazano również, że Gdańskie Nieruchomości przeprowadziły kontrole lokalu oraz czynności sprawdzające. Ustalono, że najemca przebywa czasowo za granicą w związku z wykonywaną pracą, a w lokalu zamieszkuje zgłoszona przez niego osoba. Jednocześnie nie stwierdzono zaległości czynszowych ani nie zgromadzono dotychczas dowodów pozwalających jednoznacznie potwierdzić trwałe opuszczenie lokalu lub jego podnajem w sposób uzasadniający wypowiedzenie umowy najmu. Podkreślono, że

sprawa pozostaje pod bieżącym nadzorem Gdańskich Nieruchomości, a kolejne czynności kontrolne zostały zaplanowane. W przypadku uzyskania dowodów potwierdzających naruszenie warunków najmu zostaną podjęte działania przewidziane obowiązującymi przepisami. W ocenie organu zgłoszenia mieszkańców były analizowane i uwzględniane w prowadzonych postępowaniach, a właściwe jednostki podjęły działania wyjaśniające. W związku z tym brak było podstaw do stwierdzenia nieprawidłowości w sposobie rozpatrywania zgłoszeń mieszkańców.

W odpowiedzi, Gdańskie Nieruchomości wyjaśniły również, że pisma skarżących dotyczące lokalu przy ul. XY były na bieżąco rozpatrywane, a odpowiedzi udzielano w zakresie kompetencji jednostki oraz obowiązujących przepisów prawa. Wskazano, że skarżący domagali się wypowiedzenia umowy najmu lokalu komunalnego, kwestionowali prawidłowość wstąpienia najemcy w stosunek najmu oraz zasadność planowanego wykupu lokalu. Gdańskie Nieruchomości wyjaśniły, że kwestie związane z przyznaniem lokalu należą do kompetencji Wydziału Mieszkalnictwa, natomiast sprawy sprzedaży lokali komunalnych pozostają we właściwości Wydziału Skarbu. Organ poinformował, że przeprowadzone czynności sprawdzające nie wykazały dotychczas przesłanek uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu. Podkreślono, że zgodnie z przepisami wypowiedzenie umowy z powodu niezamieszkiwania lokalu jest możliwe wyłącznie w przypadku niezamieszkiwania przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, a zgromadzony materiał nie pozwala obecnie na potwierdzenie wystąpienia tej przesłanki. Wskazano również, że najemca udostępnił lokal do kontroli administracyjnej. Jednocześnie wyjaśniono, że Gdańskie Nieruchomości nie są uprawnione do przekazywania osobom trzecim szczegółowych informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej najemcy ani podstaw przyznania lokalu, co wynika z przepisów o ochronie danych osobowych i prawa do prywatności. W ocenie Gdańskich Nieruchomości zgłoszenia mieszkańców były analizowane, podejmowano czynności wyjaśniające oraz udzielano odpowiedzi zgodnie z właściwością rzeczową organu.

Po analizie zgromadzonego materiału oraz wyjaśnień, stwierdzono, że nie potwierdziły się zarzuty zawarte w skardze. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Gdańska uznała podjęcie przedmiotowej uchwały za konieczne i uzasadnione.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski